

Der Oberbürgermeister

Amt: Planungsamt

AZ:

## Beschlussvorlage- Nr. 586/17 öffentlich

Betreff: Bebauungsplan Nr. 87, Kennwort: "Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen" sowie die förmliche Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 1/92, Kennwort: "Peißen Am Mühlberg" sowie dessen 1. Änderung und die Einstellung der begonnenen 2. Änderung  
Aufstellungsbeschluss

		Abstimmungsergebnis:			Änderung des Beschlussvorschlages
		Ja	Nein	Enth.	
<b>Vorberatung Ortschaftsrat Peißen</b>	<b>11.05.2017</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vorberatung Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>06.06.2017</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Entscheidung Stadtrat</b>	<b>22.06.2017</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Finanzielle Auswirkungen

- Die für die im Betreff genannte Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel
- Ja in Höhe von \_\_\_\_\_EUR stehen im Haushaltsplan 2017
- Nein  im Produkt ... auf dem Konto ... zur Verfügung  
 nicht zur Verfügung

### Auszüge vorbehaltlich der Genehmigung sind zuzuleiten:

Amt: 61

(ansonsten Protokolle im Intranet)

Aufgestellt: Pietsch

Amt: 61

mitgezeichnet: Wiemann und Dittrich

\_\_\_\_\_  
- Oberbürgermeister -

### Beschlusskontrolle

Die Umsetzung des Beschlusses ist an das Stadtratsbüro zu melden bis: sofort nach Umsetzung

Kurze Inhaltsangabe (bitte für Bürger/Gäste Inhalt kurz zusammenfassen):

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 1/92, Kennwort: „Peißen Am Mühlberg“ der ehemaligen Gemeinde Peißen sollten in den frühen 1990er Jahre ca. 11 ha baureife Wohnbauflächen in Peißen bereitgestellt werden. Seit Rechtskraft dieses Plans wurden gut die Hälfte an Grundstücken vermarktet und Eigenheime errichtet. Hierbei worden wegen Problemen beim Grundstücksverkehr eine Reihe von Planabweichungen zugelassen, so dass inzwischen die städtebauliche Ordnung aufgegeben ist.

Um die städtebauliche Ordnung wieder herzustellen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Dazu müssen parallel förmlich der Ursprungsplan sowie die 1. Änderung aufgehoben sowie die begonnene 2. Änderung eingestellt werden.

Bisherige Beschlusslage:

	OR	PUA	SR
VEP 1/92		genehmigt	28.04.93
1. Änderung VEP 1/92, keine Unterlagen vorhanden		wahrscheinlich	1994
2. Änderung VEP 1/92, Aufstellung und Billigung Entwurf	12.11.09	(Gemeinderat Peißen)	

Aufzuhebende Beschlüsse:

Vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 87 „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“ ist die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan 1/92 mit dem Kennwort: „Peißen Am Mühlberg“ und dessen 1. Änderung förmlich aufzuheben.

Das Verfahren der begonnenen 2. Änderung des VEP 1/92 wird eingestellt.

Begründung:

Mit den Eingemeindungen der Ortschaften in die Stadt Bernburg (Saale) im Januar 2010 kamen auch deren ausgewiesene Baugebiete in die Wohnbauflächenbilanz der Stadt Bernburg (Saale) hinzu. Unter anderem wurde in der ehemaligen Gemeinde Peißen in den frühen 1990iger Jahren ein großes Baugebiet ausgewiesen, das weit über den eigenen Bedarf an Wohngrundstücken hinausging. Die Stadt Bernburg (Saale) hat im Rahmen der aktuellen demographischen Gegebenheiten die Perspektive dieser Gebiete in der Einheitsgemeinde überprüft. Ein Ergebnis dieser Gesamtbilanz ist das hiermit angestrebte Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 87, der die Baulandausweisung im Ortsteil wieder an reale Erfordernisse anpassen soll.

Zudem erfolgten während der Durchführung des Ursprungsplanes eine Reihe von Abweichungen vom VEP, was vorrangig Problemen beim Grundstücksverkehr geschuldet war. Diese Reaktion auf Grundstücksverfügbarkeiten bei der verkehrlichen Erschließung hat eine Situation erzeugt, die aus heutiger Sicht einen städtebaulichen Missstand darstellt. Verschiedentlich weicht die vorhandene Erschließung von der vorgesehenen Planung ab, an anderer Stelle fehlt dagegen die planmäßige Erschließung in ganzen Abschnitten.

Durch recht großzügige Auslegung der beteiligten Genehmigungsbehörden entwickelte sich das Gebiet quasi im rechtsfreien Raum immer weiter und stellt heute in Teilen eine sich verfestigende Splittersiedlung dar. Die faktische Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB ist im beigefügten Plan *Geltungsbereich* eingetragen. Die Behörden sind sich nun ob der Notwendigkeit einig, dass schnellstens rechtssichere Verhältnisse für künftige Entwicklungen geschaffen werden müssen. Die hier beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87, Kennwort: „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“ soll für die Gegebenheiten nunmehr städtebaulich verträgliche Lösungen aufzeigen.

Aus förmlicher Sicht muss zunächst festgestellt werden, dass sämtliche Erschließungsanlagen laut Durchführungsvertrag bis Mitte 1994 hätten fertiggestellt sein sollen. Wird ein Vorhaben allerdings nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeinde aufgehoben werden. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht werden.

Zudem leidet die Planung an einem Ausfertigungsmangel, die Ausfertigung erfolgte hier bereits vor der Genehmigung und die Bekanntmachung weit vor der Ausfertigung.

Bei rechtlicher Würdigung der gegebenen Situation liegt der Schluss nahe, dass trotz fehlender Aufhebung des VEP dieser demnach bereits obsolet ist.

Dennoch soll zur Sicherheit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 gleichzeitig der Vorhaben- und Erschließungsplan 1/92 und dessen 1. Änderung formell aufgehoben werden.

Die nunmehrige Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 mit verändertem Geltungsbereich soll die aktuellen demographischen Entwicklungen, also den tatsächlichen Bedarf berücksichtigen. Unstimmigkeiten aus der Vergangenheit sollen bereinigt und die städtebauliche Ordnung wieder hergestellt werden.

Auch das „Strategie- und Handlungskonzept für die Ortsteile“ empfiehlt für das Wohngebiet „Am Mühlberg“ in Peißen das Baugebiet nur *nach Bedarf zu realisieren*.

Im Zuge der Neuaufstellung wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Ahornstraße aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Nach förmlicher Aufhebung des VEP 1/92 wird das heraus gelöste Grundstück wieder planungsrechtlich nach § 35 BauGB bewertet.

Parallel zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 87 wird nicht nur der alte VEP 1/92 der damaligen Gemeinde Peißen förmlich aufgehoben, sondern auch dessen 1. Änderung. Im Jahr 2009 wurde eine 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes begonnen, aber nicht zu Ende geführt. Diese 2. Änderung soll nunmehr formell eingestellt werden, so dass schließlich mit dem neuen Bebauungsplan nur noch eine städtebauliche Planung für diesen Bereich existiert.

Die Verfahren zur Aufhebung des VEP 1/92 sowie der 1. Änderung desselben und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 werden in der Gesamtheit parallel – in einem einzigen Verfahren – durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 87 soll als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Entschädigungsansprüche bestehen nach Auffassung der Verwaltung nicht.

**Anlage:** *Geltungsbereich* Bebauungsplan Nr. 87, Kennwort: „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“ sowie Vorhaben- und Erschließungsplan 1/92, Kennwort: „Peißen Am Mühlberg“

**Beschlussvorschlag:**

Der .....(politisches Gremium) empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale), folgende Beschlüsse zu fassen:

**Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) beschließt**

- 1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87, Kennwort „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“ und**
  - 2. die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 1/92 mit dem Kennwort: „Peißen Am Mühlberg“ sowie dessen 1. Änderung und**
  - 3. die Einstellung des Verfahrens zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 1/92 mit dem Kennwort: „Peißen Am Mühlberg“**
- gemäß folgender Beschlussformulierung.**

**Beschlüsse über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87, Kennwort: „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“, die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 1/92 mit dem Kennwort: „Peißen Am Mühlberg“ sowie dessen 1. Änderung**

1. Für das „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“ soll der Bebauungsplan Nr. 87 aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Bernburg (Saale) in der Ortschaft Peißen. Im Geltungsbereich befinden sich die im Übersichtsplan umgrenzten Flurstücke in der Gemarkung Peißen.
2. Gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 87 ist das Aufhebungsverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan 1/92 mit dem Kennwort: „Peißen Am Mühlberg“ und dessen 1. Änderung zu führen. Das begonnene Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 1/92 wird formell eingestellt.
3. Vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 87 „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“ ist somit die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan 1/92 mit dem Kennwort: „Peißen Am Mühlberg“ und die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans 1/92 mit dem Kennwort: „Peißen Am Mühlberg“ aufzuheben. Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes ist ebenfalls auf dem Übersichtsplan dargestellt.
4. Es werden folgende Planziele angestrebt:
  - Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet,
  - Schaffen der städtebaulichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geänderten und nunmehr zeitgemäßen Entwicklungsabsichten,
  - Schaffung von Baurechten zur Ermöglichung der abschließenden Siedlungsentwicklung im Westen Peißens,
  - Schaffung rechtssicherer Verhältnisse für künftige Baugenehmigungen,
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchgeführt werden.
6. Der Beschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.